

監査結果	措置の内容
<p>第3. 監査の結果及び意見</p> <p>1. 高知県公営住宅等長寿命化計画</p> <p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 将来の長寿命化計画の見直しの際に考慮すべき事項について (意見)</p> <p>少子高齢社会への移行が進んでおり、人口流出という課題もある中で、現状の保有住戸をすべて維持する前提での長寿命化計画に基づく事業実施が、将来的に過度の投資となる可能性があると考えられる。</p> <p>一方、公営住宅には、今後、高齢化が進む既存入居者への対応や、住宅を取り巻く社会・経済情勢の厳しい環境下において新たなニーズとなる犯罪被害者、矯正施設退所者、外国人技能実習生等の多様化した住宅困窮者への対応など、住宅のセーフティーネットとしての供給が求められるとのことである。また、災害時に即時に応急仮設住宅として活用可能な流通空き室としての供給や、人口減少の中で地域活性化につながる移住希望者の受け皿住宅といった観点で、その役割の拡大が想定され、将来の長寿命化計画の見直しにあたっては考慮すべき事項とのことである。</p> <p>これらの点を踏まえて、<u>高知県下で設置すべき公営住宅の戸数を適切に見積もり、県営住宅の必要戸数を想定したうえで、将来的に過度の投資とならないよう長寿命化計画を改定していく必要がある。</u></p> <p><u>市町村営住宅を含めた高知県下全域の公営住宅の戸数とその入居率から、維持すべき公営住宅を判断するとともに、住宅困窮者の推計と公営住宅の築年数や修繕の状況から、全県的な長寿命化および公営住宅の整理計画を構築できるように対応することが望ましいと考える。</u></p> <p>平成31年度からの長寿命化計画にすべてを織り込むことは困難であることは理解をしているが、①多様化する住宅困窮者の将来推計を踏まえた県営住宅の役割、②県営住宅の入居者の現状と入居期間、③南海トラフ地震の被害予測や市町村営住宅の状況を踏まえた将来的に残すべき住戸等の方針の整理</p>	<p>1) 将来の長寿命化計画の見直しの際に考慮すべき事項について</p> <p>県営住宅の長寿命化計画は、国のストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)を用いて公営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量を推計したうえで、平成31年4月に既存ストック数を維持するものとして策定しました。</p> <p>今後は、新たなニーズへの対応として、少子高齢化、人口流出や多様化する住宅困窮者の優先入居(入居抽選倍率の優遇)の見直しなど役割の拡大を踏まえて、その需要を把握し、整備方針も含めて必要に応じて計画の見直しを行います。</p> <p>さらに、需要予測、応募倍率、入居状況等から、県全体では公営住宅の供給は一定数必要と認識していますが、今後は、より精緻なものとなるよう地域地域の住宅事情を市町村と情報共有し、長いスパンの将来を見据えた計画にブラッシュアップします。</p> <p>将来的に残すべき住戸等の方針の整理については、大規模災害時に仮設住宅としての役割を有することも考慮するため、関係市町村と危機管理部局で構成するワーキンググループで検討を進めます。</p> <p>また、市町村の長寿命化計画については、策定状況を把握しながらより充実した計画になるよう技術的支援をしていきます。</p>

監査結果	措置の内容
<p><u>について、各市町村と同一の認識を持ったうえで、長寿命化計画に反映していくことが望ましいと考える。</u></p> <p><u>また、当該認識の下で、各市町村の長寿命化計画についての策定状況を確認し、より適切な長寿命化計画となるよう、県から指導助言を行うことが有用であると考え。</u></p> <p>2. 募集事務</p> <p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 定期募集時の情報提供の充実について (意見)</p> <p>定期募集に際して、団地名や構造、間取、収入分位に応じた月額家賃等の情報が文字情報として公開されているが、間取図や居室の写真等の情報は公開されていない。</p> <p><u>まずは、標準的な間取図や居室の写真データをインターネットで公開し、入居検討者への情報提供の充実を図ることが望まれる。</u></p> <p>2) 定期募集の結果の公開について (意見)</p> <p>定期募集の結果情報が、住宅課のホームページには公開されているが、公社のホームページでは公開されていない。</p> <p>定期募集の結果情報は、居室ごとの競争倍率が明らかになる情報であり、より多面的な情報公開が望ましいと考えられる。<u>住宅課のホームページだけではなく、県営住宅の管理窓口となっている公社のホームページでも同様の情報を公開することが望まれる。</u></p> <p>3) 募集停止物件について</p> <p>① 死亡退去による残置物のある物件について (意見)</p> <p>柳ノ内団地は空き室がないことから、別の団地の空き室に残置物を移動し、修繕を行ったうえで募集を開始すべきとも思われるが、残置物の移動費用負担の問題等があり、進んでいないとのことであった。</p> <p>費用負担の問題等があることは理解できるが、既に退去から約7年が経過している状態である。本来入居を希望する住民が入居できなくなっている可能性も考慮し、<u>募集可能な住宅を確保するため、残置物を撤去</u></p>	<p>1) 定期募集時の情報提供の充実について</p> <p>居室の広さ、数は文字情報で公開しており、概ね理解していただいていると考えていますが、令和2年度末までに代表的な県営住宅の外観写真や間取図を住宅供給公社のホームページで公開し、情報提供の充実を図っていくこととします。</p> <p>2) 定期募集の結果の公開について</p> <p>住宅供給公社のホームページでも、令和元年6月から公開しました。</p> <p>3) 募集停止物件について</p> <p>① 死亡退去による残置物のある物件について</p> <p>近隣の県営住宅の空き室を含めて残置物の移動について検討し、既存の空き室を当分の間、残置物保管場所として利用しています。</p>

監査結果	措置の内容
<p>・移動するなどの措置を講じて、<u>早期に募集可能な状態にするための対応を行うべきである。</u></p> <p>② 事故住宅について（意見） 住宅困窮者に対して住宅を提供し、住民生活の安定と社会福祉の増進を図るといふ公営住宅の趣旨を鑑みると、入居可能な住宅を可能な限り確保することが重要であることから、<u>現在の一律10年間という募集停止期間が妥当であるかを見直し、可能な限り早期に募集可能な状態にすることが望ましいと考える。</u></p> <p>4) 随時募集への切り替えの適時性について（意見） 公営住宅を供給することで住宅困窮者を救済するべきとする公営住宅の目的を達成するためには、<u>早期に随時募集に切り替え、入居申込の機会の拡大を図るべきである。</u> また、募集形態を定期募集から随時募集に切り替えることにより追加的に発生する事務コストもない。 <u>これらの理由から、現在の運用より早期に随時募集へ切り替えることとし、例えば、応募倍率が1倍に満たない期間が半年あった団地は、随時募集に切り替えることが望まれる。</u></p> <p>3. 入居審査等事務</p> <p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 連帯保証人の要件について（結果） 連帯保証人には入居決定者と同程度以上の収入を有していない者も認めている現行の実務や国が示している標準条例から保証人に関する規定が削除されたことに留意して<u>県営住宅条例を見直す必要がある。</u></p> <p>2) 連帯保証人のあり方について（意見） 連帯保証人を確保できないことによる入居辞退の実態を的確に把握し、連帯保証人の有効性も検証したうえで、国の動向に留意しながら、特例措置を周知することも含めて<u>連帯保証人のあり方について見直すことが望まれる。</u></p> <p>3) 辞退理由の整理について（意見） 公社では通常、辞退理由が記載され</p>	<p>② 事故住宅について 本県において、募集停止期間を10年としているのは、遺体発見時に腐乱が進行していたケースですが、今後このような状況が発生しないように福祉部局と連携した見守りを実施します。 また、募集停止期間については、専門家と協議して事故を告知したうえで、早期に募集を再開することとしています。</p> <p>4) 随時募集への切り替えの適時性について 定期募集において連続して応募者がいない団地について、平成31年度から順次随時募集に切り替えることとしました。</p> <p>1) 連帯保証人の要件について 民法改正及び国土交通省標準条例案の改正に伴い、<u>県営住宅管理条例から連帯保証人に関する規定を削除しました。</u></p> <p>2) 連帯保証人のあり方について 民法改正及び国土交通省標準条例案の改正に伴い、<u>県営住宅管理条例から連帯保証人に関する規定を削除しました。</u></p> <p>3) 辞退理由の整理について 今後は、入居決定者が辞退した場合</p>

監査結果	措置の内容
<p>た辞退届を保管するだけで、辞退理由を体系的に整理していなかった。辞退理由を受けて、県としてすぐに改善ができるものは多くないにしても、住民のニーズを把握することは重要である。また、改善することによって辞退者を減らすことにもつながる。</p> <p><u>住民のニーズを的確に汲み取り県営住宅の今後の改善に資するために、辞退理由を体系的に整理することが望まれる。</u></p> <p>4) 優先的抽選における要件の見直しについて (意見)</p> <p>③ 望まれる対応</p> <p>高知県では10年以上、優遇措置の見直しは行われていない。</p> <p>他事例も参考にしながら、<u>優遇措置の要件の拡大や削除等、要件を継続的かつ弾力的に見直していくことが望まれる。</u></p> <p>また、現状の優先的抽選制度は、すべての県営住宅に一律に適用されており、立地や周辺環境を加味した住棟又は住戸ごとの特性に応じた制度となっていない。</p> <p><u>子育て世帯や高齢者世帯では、住宅に対するニーズが異なることも考えられるため、住棟又は住戸ごとの特性に応じて、優先的に入居できる仕組みを検討することも望まれる。</u></p> <p>4. 家賃の決定</p> <p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 入居申込状況に応じた家賃改訂の導入について (意見)</p> <p>④ 入居申込状況に応じた家賃改訂の導入について</p> <p>随時募集により新たな入居実績が少ない団地においては、団地の現況が現行家賃と見合っていない可能性があり、家賃水準を引き下げること、入居申請を促進する効果が期待できるのではないかと考える。</p> <p>例えば、随時募集を行っている団地のうち、一定期間入居実績の少ない団地を対象として、<u>県の裁量の範囲内において利便性係数を変更することにより、入居申込の状況に応じて家賃を改訂する仕組みを検討することが望まれる。</u></p>	<p>に住宅供給公社に提出される辞退理由書について、住宅供給公社から県に写しを提出させることとし、辞退理由を体系的に整理していくこととしました。</p> <p>なお、監査中において確認された辞退理由のうち、「敷金の支払いが困難」に対応するため、平成31年度から敷金減免の手続きを明確化し、入居者の負担軽減を図りました。</p> <p>4) 優先的抽選における要件の見直しについて</p> <p>③ 望まれる対応</p> <p>令和2年度から犯罪被害者等を優遇措置の対象に加えます。</p> <p>今後も、新たな要件の拡大を検討するとともに、住棟やフロア又は住居ごとの特性に応じて、優先的に入居できる仕組みについて検討します。</p> <p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 入居申込状況に応じた家賃改訂の導入について</p> <p>④ 入居申込状況に応じた家賃改訂の導入について</p> <p>野根団地の家賃は、建設年度に近い周辺の町営住宅の家賃と同程度です。また、一般論としても、公営住宅の家賃算定方法は国により定められているため、自治体間の差は大きくありません。入居者が少ない原因は家賃水準ではないと考えています。</p> <p>また、一部の団地のみで家賃を下げることは、周辺団地との公平性に問題があり、県民の理解を得られないものと考えます。さらに、財政的デメリットもあることから、利便性</p>

監査結果	措置の内容
<p>2) 収入超過者及び高額所得者への対応について（意見）</p> <p>県では、収入超過者に対しては家賃決定通知と同時に通知している。しかし、収入超過者が近年増加傾向にあることを踏まえると、収入超過者の退去を促す対応として、通知することだけでは実効性が弱く、他の方法も検討すべきである。</p> <p><u>収入超過が長期間となっている収入超過者には個別の面談を行う等退去を促す対応が望まれる。</u></p> <p>3) 家賃の決定について（意見）</p> <p>翌年4月からの家賃について、収入が減少した入居者の救済を図りつつ公平性を保つために、<u>収入が減少した入居者は自己申告によって現況を反映できる現行の方法により決定し、それ以外の入居者は現況を加味せず前年分の所得に基づいて一律に決定することが望まれる。</u></p> <p>5. 一般修繕及び計画修繕</p>	<p>係数の変更により家賃を改訂することは困難です。</p> <p>空き室が解消されない団地にあつては、福祉目的住宅としての使用など、目的外使用について検討します。</p> <p>2) 収入超過者及び高額所得者への対応について</p> <p>公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸されるものであるため、一定の基準を超える収入のある入居者は「収入超過者」とされ、明渡努力義務が課されるとともに、家賃についても収入を勘案した割増家賃となっています。一方で、さらに高額の収入を得ている「高額所得者」と異なり、明渡義務は課されておらず、強制的に退去させることはできません。収入超過が長期間となっている入居者に対しては、通知以外の方法でも退去を促す必要があると考えています。</p> <p>今後、収入超過期間が長く、かつ、収入分位の高い入居者に対して個別面談を実施し、粘り強く退去を促していきます。</p> <p>3) 家賃の決定について</p> <p>公営住宅の家賃算定に用いられる要素のうちの一つに入居者の収入がありますが、制度の運用上、収入は収入認定日（毎年10月1日）で把握可能な課税証明書により把握することとされており、例えば平成31年度家賃は収入認定日である平成30年10月1日現在で把握可能な平成29年の課税証明書を基に算定されます。ただし、家賃の決定後、著しい収入の減少や疾病等があった場合には、入居者からの申請により家賃を減免することとしています。</p> <p>さらに、年度途中で世帯人員の増減があり、世帯収入や控除額に変更があった場合には、入居者からの届けに基づいて、家賃を更正することとしています。現在は、増額になる場合でも家賃を更正していますが、令和2年度からは、ご提案の方法により年度途中の家賃更正は、家賃が下がる場合のみ行う方向で検討します。</p>

監査結果	措置の内容
<p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>3) 第1工区における競争性の確保について(意見)</p> <p><u>2社のみの入札参加になっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因(仕様等)を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u></p> <p>また、電気設備工事の業者登録が7社・給排水設備工事の業者登録が11社あることから、一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。</p> <p>加えて、当該地域には、室戸市の市営住宅が642戸、東洋町の町営住宅が146戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が<u>県の登録業者となることの障壁(業者登録の登録要件の違い等)を分析することも有用であると考えられる。</u></p> <p>5) 第2工区における競争性の確保について(意見)</p> <p>第1工区に比して登録業者数が少ないこと、現状の落札率が第1工区よりは低位で推移していること、当該地域の公営住宅の戸数も多くはないことを勘案すると、第1工区よりは工夫の余地が少ない可能性があるが、室戸市とは近接しているので、室戸市所在の登録業者の<u>入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u></p> <p>7) 第3工区における競争性の確保について(意見)</p> <p>相対的に登録業者数が少なく、県の登録業者の参加を促すことが難しい地域であるが、当該地域には、安芸市の市営住宅が559戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が<u>県の登録業者となることの障壁を分析し、競争性を高める取組が必要である。</u></p>	<p>3) 第1工区における競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕(夜間・休日を含む)に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>設備工事の分離発注については、想定される修繕工事金額に対して、当該工区の小規模な業者には一般・緊急修繕に対する負担が大きく、また、負担を軽くするためには、発注規模を大きくするか、又は、複数の業者による連携・協力体制の構築が必要となります。</p> <p>市・町営住宅の管理業者の活用については、当該市町では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市町と競争性を高める余地がないか協議します。</p> <p>これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>5) 第2工区における競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕(夜間・休日を含む)に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>今後は、これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>7) 第3工区における競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕(夜間・休日を含む)に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>市営住宅の管理業者の活用については、当該市では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市と競争性を高</p>

監査結果	措置の内容
<p>8) 第3工区の工区割の再検討について(意見)</p> <p>当該工区は安芸市内の4棟72戸のみであり、その他の管理戸数を勘案しても146戸と管理戸数が少ない工区であることから、近接する第2工区と統合することで入札価格が抑制できないかを検討する余地がある。なぜなら、第2工区との統合後の管理戸数は231戸であり、第1工区の235戸より少なく、団地間の距離を鑑みても第1工区より狭い区域の管理となると想定できる。</p> <p><u>したがって、業者が遠方になることによる影響も考慮する必要があるものの、第2工区と第3工区の工区割の妥当性につき、再度検討することは有用である</u>と考える。</p> <p>10) 第4工区における競争性の確保について(意見)</p> <p>香南市の登録業者数が比較的多数あることから、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。</p> <p>平成24年度及び平成26年度に受注していた業者が入札に参加しなかった理由や、入札に参加が2社のみとなっている理由を把握し、<u>入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある</u>。</p> <p>また、電気設備工事の業者登録が16社、給排水設備工事の業者登録が10社あることから、<u>一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地がある</u>と考えられる。</p> <p>加えて、当該地域には、香南市の市営住宅が971戸設置されていることから、<u>当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用である</u>と考えられる。</p> <p>12) 第5工区における競争性の確保について</p> <p>香美市の他業者が入札に参加しない理由を把握し、<u>入札参加の障壁となっ</u></p>	<p>める余地がないか協議します。</p> <p>これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>8) 第3工区の工区割の再検討について</p> <p>第2工区、第3工区の統合については、それぞれの工区の現状と課題を整理・分析したうえで、工区の統合について検討します。</p> <p>10) 第4工区における競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕(夜間・休日を含む)に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>設備工事の分離発注については、想定される修繕工事金額に対して、当該工区の小規模な業者には一般・緊急修繕に対する負担が大きく、また、負担を軽くするためには、発注規模を大きくするか、又は、複数の業者による連携・協力体制の構築が必要となります。</p> <p>市営住宅の管理業者の活用については、当該市では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市と競争性を高める余地がないか協議します。</p> <p>これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>12) 第5工区における競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・</p>

監査結果	措置の内容
<p>ている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</p> <p>また、電気設備工事の業者登録が3社、給排水設備工事の業者登録が8社あることから、一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。</p> <p>加えて、当該地域には、香美市の市営住宅が281戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。</p> <p>13) 第5工区の工区割の再検討について</p> <p>当該工区の管理戸数は香美市内の206戸と比較的大規模であるが、近接する第4工区と統合することで競争性を高められないかを検討する余地がある。なぜなら、第4工区が所在する香南市には多数の業者が存在しており、団地間の距離を鑑みても、現状の第1工区より狭い区域の管理となると想定できる。</p> <p>したがって、業者が遠方になることによる影響も考慮する必要があるものの、<u>第4工区との統合などの第5工区の工区割の妥当性につき、再度検討することは有用である</u>と考える。</p> <p>15) 第6工区の発注における本山町との連携等について</p> <p>第5工区とは異なり、本山町は過疎地域であること、本山町所在の登録業者が4社しかないこと、発注額の規模自体が小さいことから、当該地域の住宅の一般修繕業務の効率を勘案すると、<u>町営住宅との一般修繕業務の共同発注や、本山団地の一般修繕業務を本山町に委託することのほか、町営住宅の一般修繕業務を公社が受託することも検討する必要がある</u>。</p> <p>17) 第7工区の発注における佐川町との連携について（意見）</p>	<p>緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>設備工事の分離発注については、想定される修繕工事金額に対して、当該工区の小規模な業者には一般・緊急修繕に対する負担が大きく、また、負担を軽くするためには、発注規模を大きくするか、又は、複数の業者による連携・協力体制の構築が必要となります。</p> <p>市営住宅の管理業者の活用については、当該市では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市と競争性を高める余地がないか協議します。</p> <p>これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>13) 第5工区の工区割の再検討について</p> <p>第4工区、第5工区の統合については、それぞれの工区の現状と課題を整理・分析したうえで、工区の統合について検討します。</p> <p>15) 第6工区の発注における本山町との連携等について</p> <p>当該町では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しています。</p> <p>今後は、工区の現状と課題を整理・分析したうえで、町と連携した一般修繕業務の合理的な方策について検討します。</p> <p>17) 第7工区の発注における佐川町との連携について</p>

監査結果	措置の内容
<p>第 6 工区と同様に、佐川町は過疎地域であり、近接工区とは地理的に離れていること、 佐川町所在の登録業者が建築工事で 3 社しかないこと、発注額の規模自体が小さいことから、当該地域の住宅の一般修繕業務の効率を勘案すると、<u>町営住宅との管理業務の共同発注や、佐川団地の一般修繕業務を佐川町に委託することのほか、町営住宅の一般修繕業務を公社が受託することも検討する必要がある。</u></p> <p>20) 第 9 工区の競争性の確保について (意見) 四万十町の登録業者数が比較的多数あることから、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。 入札への参加が 1 社のみとなっている理由を把握し、<u>入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u> また、電気設備工事の業者登録が 8 社、給排水設備工事の業者登録が 17 社あることから、<u>一括発注としないことで競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。</u> 加えて、当該地域には、四万十町の町営住宅が 595 戸設置されていることから、<u>当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。</u></p> <p>22) 第 11 工区の競争性の確保について (意見) 四万十市と黒潮町を合わせると登録業者数が比較的多数あることから、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。 入札への参加が 1 社のみとなっている理由を把握し、<u>入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u> また、電気設備工事の業者登録が 16 社、給排水設備工事の業者登録が 33 社あることから、<u>一括発注としないこと</u></p>	<p>当該町では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しています。 今後は、工区の現状と課題を整理・分析したうえで、町と連携した一般修繕業務の合理的な方策について検討します。</p> <p>20) 第 9 工区の競争性の確保について 入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。 設備工事の分離発注については、想定される修繕工事金額に対して、当該工区の小規模な業者には一般・緊急修繕に対する負担が大きく、また、負担を軽くするためには、発注規模を大きくするか、又は、複数の業者による連携・協力体制の構築が必要となります。 町営住宅の管理業者の活用については、当該町では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、町と競争性を高める余地がないか協議します。 これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>22) 第 11 工区の競争性の確保について 入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。 設備工事の分離発注については、想定される修繕工事金額に対して、当該工区の小規模な業者には一般・緊急修繕に対する負担が大きく、また、負担を軽くするためには、発注規模を大きくするか、又は、複数の業者による連携・協力体制の構築が必要となりま</p>

監査結果	措置の内容
<p><u>で競争性が高まる余地がないか検討を行う余地があると考えられる。</u></p> <p>加えて、当該地域には、四万十市の市営住宅が248戸、黒潮町の町営住宅が404戸設置されていることから、<u>当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。</u></p> <p>24) 第12工区の競争性の確保について（意見）</p> <p>土佐清水市の登録業者数は、建設工事で6社と多くはないものの、第6工区（本山町）、第7工区（佐川町）と比較すると、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。</p> <p><u>入札への参加が1社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u></p> <p>また、当該地域には、土佐清水市の市営住宅が369戸設置されていることから、<u>当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。</u></p> <p>26) 第13工区の競争性の確保について（意見）</p> <p>宿毛市の登録業者数は、建設工事で13社あり、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。</p> <p><u>入札への参加が1社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u></p> <p>また、当該地域には、宿毛市の市営住宅が479戸設置されていることから、<u>当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。</u></p> <p>27) 第13工区の工区割の再検討について（意見）</p> <p>当該工区は宿毛市の2棟14戸と小規模であり、近接する第12工区と統合することで競争性を高められないかを検討する余地がある。なぜなら、団地間</p>	<p>す。</p> <p>市営住宅の管理業者の活用については、当該市では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市と競争性を高める余地がないか協議します。</p> <p>これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>24) 第12工区の競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>市営住宅の管理業者の活用については、当該市では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市と競争性を高める余地がないか協議します。</p> <p>これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>26) 第13工区の競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>市営住宅の管理業者の活用については、当該市では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市と競争性を高める余地がないか協議します。</p> <p>これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>27) 第13工区の工区割の再検討について</p> <p>第12工区、第13工区の統合については、それぞれの工区の現状と課題を整理・分析したうえで、工区の統合について検討します。</p>

監査結果	措置の内容
<p>の距離は自動車で30分程度であり、管理可能な区域になると想定できる。</p> <p><u>したがって、業者が遠方になることによる影響も考慮する必要があるものの、第12工区との統合などの第13工区の工区割の妥当性につき、再度検討することは有用であると考える。</u></p> <p>29) 第15工区、第21工区、第25工区の競争性の確保について（意見）</p> <p>南国市の登録業者数は、建設工事で14社、電気設備で7社、給排水設備工事で16社あり、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。</p> <p><u>入札への参加業者数が増加しない理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u></p> <p><u>また、当該地域には、南国市の市営住宅が832戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。</u></p> <p>30) 第14工区の競争性の確保について</p> <p>南国市の登録業者数は、建設工事で14社あり、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。</p> <p><u>入札への参加が1社のみとなっている理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u></p> <p><u>また、当該地域には、南国市の市営住宅が832戸設置されていることから、当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。</u></p> <p>32) 第26工区の不調の要因分析について（意見）</p> <p>第26工区の平成30年度においては、入札が不調となったことにより、随意契約としたことで予定価格の99%での契約締結となっている。</p> <p><u>入札参加者がいなかった理由を把握し、入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高め</u></p>	<p>29) 第15工区、第21工区、第25工区の競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>市営住宅の管理業者の活用については、当該市では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市と競争性を高める余地がないか協議します。</p> <p>この工区については、各々の指定業者の負担を軽減するため一括発注方式を試行し、その結果を検証・分析したうえで競争性を高める方策を検討します。</p> <p>30) 第14工区の競争性の確保について</p> <p>入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。</p> <p>市営住宅の管理業者の活用については、当該市では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市と競争性を高める余地がないか協議します。</p> <p>これらの現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p> <p>32) 第26工区の不調の要因分析について</p> <p>入札参加者がいなかった理由は、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きく、その対応が困難であると業者が判断したものです。</p> <p>今後は、現状と課題を整理・分析し、障壁の解消等、競争性の確保につながる方策を検討します。</p>

監査結果	措置の内容
<p><u>る必要がある。</u></p> <p>35) 第20工区・第24工区・第28工区の競争性の確保について（意見） 土佐市、いの町、日高村の登録業者数は、建設工事で29社、電気設備で6社、給排水設備工事で16社あり、入札参加者を増やす工夫を行う余地があると考えられる。 入札への参加業者数が増加しない理由を把握し、<u>入札参加の障壁となっている要因を分析し、より多くの業者が参加できるような方策を検討し、競争性を高める必要がある。</u> また、当該地域には、土佐市の市営住宅が302戸、いの町の町営住宅が215戸、日高村の村営住宅が129戸設置されていることから、<u>当該住宅の管理業務を実施している業者が県の登録業者となることの障壁を分析することも有用であると考えられる。</u></p> <p>36) ガス設備に係る納入価格の妥当性の検証について（意見） 平成29年度の一般修繕（通常修繕）の内訳を閲覧していると、ガス関係の修繕においては、給湯器本体取替（もしくは部品交換）、バランス釜本体取替（もしくは部品交換）が散見される。 部品交換は金額が僅少であるが、本体取替は金額が大きいものが散見される状態である。 給湯器等はメーカーや規格によって納入価格が相違するため、一律に比較することは困難であると考えられる。しかし、継続的にガス供給事業者随意契約されており、納入価格が妥当であるかについての確認作業が必要と考えられる。 <u>今後は、給湯器等の取替につき数件のサンプルを抽出し、他の事業者の見積と比較することで、現状の納入価格が著しく不合理なものとなっていないことを検証することが望まれる。</u></p> <p>37) 自治会等の要望に基づく修繕の事後検証について（意見） 自治会の要望により工事費を支出する場合は、公平性の観点から工事の実施に至る理由を明確にしておく必要があると考える。現状、公社が整備する</p>	<p>35) 第20工区・第24工区・第28工区の競争性の確保について 入札参加者が少ないことについては、入居者からの連絡等による一般・緊急修繕（夜間・休日を含む）に対する指定業者の負担が大きいことが障壁となっています。 市町村営住宅の管理業者の活用については、当該市町村では年度初めに指定業者を選定する方式ではなく修繕毎に業者を選定しており、今後、市町村と競争性を高める余地がないか協議します。 この工区については、各々の指定業者の負担を軽減するため一括発注方式を試行し、その結果を検証・分析したうえで競争性を高める方策を検討します。</p> <p>36) ガス設備に係る納入価格の妥当性の検証について ガス供給業者は供給先のガス設備に関して保安業務を行う義務があること、また、供給を受ける入居者が供給設備の異常に気付いた際は直ちに供給業者へ連絡することとなっていることから、緊急性、安全性を考慮し、ガス設備の修繕については、供給業者に随意契約で年間委託しています。 給湯器等の納入価格について、メーカーや機種の違いがあることから一律に比較することは困難ですが、サンプルを抽出して納入価格が妥当であるかどうか検証していきます。</p> <p>37) 自治会等の要望に基づく修繕の事後検証について 共同施設の修繕費用を入居者負担とするか住宅供給公社負担とするかについては、「住まいのしおり」で一定のルールを定めていますが、判断が困難</p>

監査結果	措置の内容						
<p>書類である「修繕発注伺」は、修繕内容等が簡潔に記載されるのみであり、工事の必要性や理由を記載するようにはなっていない。</p> <p><u>自治会要望等、公社の主体的な判断に基づかない工事については、工事の必要性や理由を文書化し、その合理性を事後的に検証できる体制を整備することが望まれる。</u></p> <p>38) まとめ</p> <p>今後の県営住宅の運営においては、それぞれの地域の実情を踏まえて、地元自治体、地元業者との連携を深めていく必要があると考えられる。そして、<u>こうした入札における競争性の確保や工区割の再検討により、新たな財源を捻出し、新規の取組に充てていく等の対応を行うことが望ましいと考える。</u></p> <p>6. 公有財産管理</p> <p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 公有財産台帳の登録漏れについて(結果)</p> <p>平成29年度に実施された県営住宅に係る工事案件に関して、公有財産台帳への登録状況を確認したところ、以下の工事について、台帳登録が実施されていなかった。</p> <table border="1" data-bbox="165 1272 772 1429"> <thead> <tr> <th>工事名</th> <th>工期</th> <th>金額(税込)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>県営住宅船岡南団地集会所耐震補強工事</td> <td>H29. 11. 28 ~H30. 3. 15</td> <td>10, 216, 800円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、船岡南団地集会所に関しては、当初取得時に台帳登録が行われている。平成29年度末時点における公有財産台帳の登録内容は、以下のとおりである。</p> <p>本件工事の内容は、集会所の耐震補強であり、原状回復にとどまらず、工事の施行により建物の耐久性が向上し、使用期間が延長されたと考えられることから、取扱要領で規定される「(ア) 建物の減耗を回復するにとどまらず更に改良を加え、財産価値又は耐用年数を増加させるための修繕」に該当し、異動報告の対象になると考えるのが妥当である。</p> <p>このため、<u>財産規則及び取扱要領に基づき、異動報告及び公有財産台帳へ</u></p>	工事名	工期	金額(税込)	県営住宅船岡南団地集会所耐震補強工事	H29. 11. 28 ~H30. 3. 15	10, 216, 800円	<p>な場合であって、自治会等からの要望により、住宅供給公社の受託業務の中で修繕を行う際には、必要に応じて県と協議する体制を整備するとともに、工事の必要性や理由についてもデータ化して、事後の検証に役立てていきます。</p> <p>38) まとめ</p> <p>これまでも、入居者サービス水準の確保を考慮して業者の選定を行ってきましたが、各工区の現状と課題を整理・分析し、入札における競争性の確保や工区割について、関係市町村との協議を踏まえて検討します。</p> <p>1) 公有財産台帳の登録漏れについて</p> <p>本件工事については、異動報告及び公有財産台帳への登録を行いました。</p> <p>今後は、異動報告事由の発生後、財産規則及び取扱要領に基づき、速やかに異動報告及び公有財産台帳への登録を行います。</p>
工事名	工期	金額(税込)					
県営住宅船岡南団地集会所耐震補強工事	H29. 11. 28 ~H30. 3. 15	10, 216, 800円					

監査結果	措置の内容
<p><u>の登録を行う必要がある。</u></p> <p>7. 収納事務・債権管理</p> <p>(2) 監査結果及び意見</p> <p>1) 滞納債権管理台帳と収入未済額との差額について (結果)</p> <p>住宅課が作成している滞納債権管理台帳 (以下、「管理台帳」という。) の残高と、決算上の収入未済額を照合した結果、以下の相違があった。</p> <p>管理台帳には、滞納者別、発生年度別の内訳金額などの情報が記載されているため、これらの詳細を把握することができる一方、決算上の収入未済額は、過年度からの積上げにより算出された結果であり、その内訳情報を把握することができないことから、上記差額の要因を検証することは困難となっている。</p> <p><u>管理台帳の残高(A)と決算上の収入未済額(B)が不整合となっている状態を解消し、両者を一致させるために、決算上の収入未済額を修正すべきである。</u></p> <p><u>また、今後は各年度における両者の金額の一致を確認することを徹底する必要がある。</u></p> <p>8. 現地視察</p> <p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 各団地に共通する事項</p> <p>① 放置自動車、バイク、自転車について (結果)</p> <p>団地内にナンバープレートが取り外された自動車やバイクが放置されていた。また、廃棄されたと推測される自転車も複数台放置されていた。</p> <p><u>住人への照会等により容易に所有者を特定できるのであれば、所有者に撤去を求める必要がある。</u></p> <p>他方、所有者を特定できない場合や所有者の特定に相当程度の時間やコストを要する場合には、<u>公社の費用負担で撤去を行う必要がある。</u>なお、この際には、安易な公費負担は入居者等のモラルハザードにつながることも考慮する必要がある。</p> <p><u>こうした事態が常態化しないよう住民への働きかけを強化する等、再発防止に向け、適切な措置を講じる</u></p>	<p>1) 滞納債権管理台帳と収入未済額との差額について</p> <p>不整合の原因は、手入力による管理台帳への入力ミスによるものであり、個別原因を特定し、管理台帳を修正して決算額との整合を図っていきます。</p> <p>今後は、複数人での突合を行い両者が一致するよう確認を徹底します。</p> <p>① 放置自動車、バイク、自転車について</p> <p>共同施設の管理運営は入居者が責任を持って行っていただくのが共同住宅の基本的なあり方です。放置物の所有者を特定できた場合は、所有者に撤去を求めています。今後も引き続き、撤去を求めます。</p> <p>所有者が撤去の要求に応じない場合には、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の費用負担により処分することを検討します。</p> <p>所有者が特定できない場合等には、住宅供給公社と団地の管理人で協議を行いながら、自治会を通して入居者に環境美化のための適正な対応を促します。自治会がない団地にあつては、住宅供給公社の受託業務の中で、団地の掲示板に貼り紙をす</p>

監査結果	措置の内容
<p><u>必要がある。</u></p> <p>② 放置物の撤去について（結果） 団地内に様々な放置物が散見された。こうした状況は、<u>不法投棄を生じさせるおそれがあり、早急な撤去が必要である。</u> <u>また、こうした事態が常態化しないよう住民への働きかけを強化する等、再発防止に向け、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 共用部分の不適切な使用について（結果） 団地内の共用部分の管理は入居者が行うべきであるが、当該共用部分に、自転車、容器及び子どもの遊び道具等、入居者の私物と推測される物が置かれている状況が散見された。 共用部分の使用について、一時的な場合と一時的ではない場合が考えられる。一時的ではない場合については、入居者間に不公平感を生むことになり、入居者間トラブルが起きることが懸念される。 <u>一時的ではない場合、速やかに所有者の確認を行い、所有者に撤去を求める必要がある。</u> <u>ただし、個別的、具体的な事情を勘案して、弊害がないと公社が認める場合には容認されるケースもあると考えられる。仮に容認される場合においても、入居者の保管にあたって整然とした状態を維持することを促すとともに、退去時に放置されることがないように入居者の誰が置いているのかという事実を果または公社が把握しておく必要がある。</u></p> <p>④ 無断駐車の可能性について（結果） 契約されていない駐車区画又は駐</p>	<p>るなどして、入居者に対し適切な管理を行うよう促します。</p> <p>② 放置物の撤去について 共同施設の管理運営は入居者が責任を持って行っていただくのが共同住宅の基本的なあり方です。一方で粗大ゴミ等の放置はさらなる不法投棄を生じさせる恐れがあることから、放置物がある団地では、住宅供給公社の受託業務の中で自治会を通して入居者に適正な対応を促します。自治会がない団地にあつては、貼り紙により入居者に対し適切な管理を行うよう促します。 それでも撤去されない場合は、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の費用負担により撤去することを検討します。</p> <p>③ 共用部分の不適切な使用について 共同施設の管理運営は入居者が責任を持って行っていただくのが共同住宅の基本的なあり方です。まずは所有者の確認を行い、所有者が特定できた場合は、所有者に撤去を求めます。また、連帯保証人に対しても所有者に撤去を促すよう依頼します。共用部分の不適切な使用がある団地では、住宅供給公社の受託業務の中で自治会を通して入居者に適正な対応を促します。自治会がない団地にあつては、団地内への貼り紙等において、共用部分に恒常的に私物を置かないよう、入居者に注意を促します。 また、退去時の検査において、居室以外に私物を置いていないかについても確認することとします。</p> <p>④ 無断駐車の可能性について 住宅供給公社の受託業務の中で、</p>

監査結果	措置の内容
<p>車区画ではない場所に自動車が駐車されている状況が確認された。</p> <p>こうした状況を放置すると、駐車場代を支払っている住民に不公平感を抱かせる恐れがある。</p> <p><u>公社は、自治会や指定業者の協力を得るなどして、無断駐車が常態化していないか状況を把握する必要がある。</u></p> <p>さらに、<u>無断駐車を疑われる状況が常態化しないよう、入居者への働きかけを強化する必要がある。</u></p> <p>常態的に無断駐車が行われている場合であって、<u>自動車の所有者が入居者であるときには、可能であれば駐車区画を整備したうえで駐車場契約の締結を促す必要がある。所有者が不明もしくは団地の入居者でない場合には、所有者を特定し撤去を促す必要がある。公道上にない場合、警察は対応してくれないとのことであるが、不審車両等の場合は、警察の協力を求めるなどの対応をとる必要がある。</u></p> <p>2) 野根団地</p> <p>② 放置自動車、自転車について (結果)</p> <p>団地内に整備している駐車場の一角にナンバープレートが取り外された自動車が放置されていた。また、団地内に設置されている駐輪場には廃棄されたと推察される自転車が複数存在していた。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 放置物の撤去について (結果)</p> <p>団地内に設置されたゴミ集積所に、テレビやベッドマット等の市町村によって回収されない粗大ゴミが複数存在していた。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>なお、本団地は高知市中心部から遠方となるため、<u>住民の意向を踏まえたうえで監視カメラの設置も検討すべきと考える。</u></p> <p>④ 無断駐車の可能性について (結</p>	<p>自治会や指定業者に対して、無断駐車が常態化していないかについての情報提供を求めることとします。</p> <p>住宅供給公社の受託業務の中で、団地の掲示板に貼り紙をするなどして、無断駐車しないよう、入居者に働きかけます。</p> <p>団地内敷地の利用状況を調査し、駐車区画を整備することが可能な団地にあつては、駐車区画を整備し、駐車場契約をします。</p> <p>現状でも、車両番号から所有者が特定できた場合には、撤去を促していますが、ナンバープレートが外されている場合等は所有者の特定が困難です。</p> <p>不審車両等の場合は、警察と協力し、対応を徹底していきます。</p> <p>なお、警察の協力を得ても所有者が不明の場合には、放置自動車処理基準に基づき撤去します。</p> <p>② 放置自動車、自転車について</p> <p>ナンバープレートが外されている自動車は所有者の特定が困難ですが、住宅供給公社の受託業務の中で当該自動車に貼り紙をして所有者に移動を要請します。</p> <p>廃棄自転車については、住宅供給公社の受託業務の中で掲示板に廃棄要請の貼り紙を貼付します。</p> <p>③ 放置物の撤去について</p> <p>住宅供給公社の受託業務の中で、放置物に貼り紙をすることにより注意を促します。</p> <p>監視カメラ導入のメリット、デメリットを整理し、入居者の意向を踏まえたうえで、設置を検討します。</p> <p>④ 無断駐車の可能性について</p>

監査結果	措置の内容
<p>果) 視察時点で契約されていない駐車 場区画 (No21) に自動車が1台駐車 されていた。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」 に記載のとおり、適切な措置を講じ る必要がある。</u></p> <p>⑤ 幼児遊園の管理について (意見) 野根団地には幼児遊園が設置され ているが、一面が雑草に覆われてお り利用できる状態ではなかった。幼 児遊園は公社が管理しているところ、 草刈は予算面の制約により年に 1回しか行っていないとのことであ った。</p> <p><u>草刈を住民に依頼するなど、低コ ストの施策を検討し幼児遊園として 利用できる状態を維持する必要があ る。</u></p> <p>3) 野根第二団地</p> <p>② 放置物の撤去について (結果) 団地内に整備している駐車場内に 複数の廃タイヤや廃棄されたバッテ リーが放置されていた。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」 に記載のとおり、適切な措置を講じ る必要がある。</u></p> <p>③ 共用部分の不適切な使用について (結果) 当該団地には、階段下に一定の空 間が存在するが、ここに自転車等の 住人の私物と推測されるものが複数 保管されていた。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」 に記載のとおり、適切な措置を講じ る必要がある。</u></p> <p>4) 佐喜浜団地</p> <p>② 無断駐車の可能性について (結 果) 視察時点で契約されていない複数 の駐車場区画に自動車が駐車されて いた (4~5台)。</p> <p>当該団地の入居戸数は20戸に対 して、駐車場の契約台数は6台とな っており、住人による無断駐車の可 能性も否定できないと考えられる。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」 に記載のとおり、適切な措置を講じ る必要がある。</u></p>	<p>入居者が駐車している場合は、駐 車場使用許可を受けるよう指導しま す。</p> <p>入居者以外の者が駐車している場 合は、駐車しないよう指導します。</p> <p>⑤ 幼児遊園の管理について 住宅供給公社の受託業務の中で入 居者と草刈りについて協議します。 なお、低コストの施策について検 討します。</p> <p>② 放置物の撤去について 住宅供給公社の受託業務の中で、 放置物に貼り紙をすることにより注 意を促します。</p> <p>③ 共用部分の不適切な使用について 住宅供給公社の受託業務の中で、 団地内への貼り紙等により、共用部 分に恒常的に私物を置かないよう、 入居者に注意を促します。</p> <p>② 無断駐車の可能性について 入居者が駐車している場合は、早 急に住宅供給公社の受託業務の中で 駐車場使用許可を受けるよう指導し ます。 入居者以外の者が駐車している場 合は、駐車しないよう指導します。</p>

監査結果	措置の内容
<p>③ 放置自転車について（結果） 団地内に設置されている駐輪場には廃棄されたと推測される自転車が複数台存在していた。 <u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>5) 行当団地</p> <p>② 放置バイク、自転車について（結果） 団地内に設置されている駐輪場に廃棄されたと推測されるバイク（ナンバープレートもない）や自転車が複数台存在していた。 <u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 放置物の撤去について（結果） 団地内に数本の廃タイヤが放置されていた。 <u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>④ 無断駐車の可能性について（結果） 行当団地には駐車場がないが、団地敷地内に駐車されている車両が散見された。 <u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>⑤ 駐車場の整備について（意見） 当該団地は24戸の住居に対して、1台も駐車場が整備されていない。 団地の敷地内に一定台数の駐車場を整備することは可能とのことであるが、全戸数分となる24台分の駐車場を確保できるスペースがないため、駐車場を整備していないとのことである。 1戸につき1台の駐車場を整備する方針は理解できるが、こうした敷地を確保できないことをもって現状のように<u>団地敷地内での無断駐車を黙認するような姿勢は問題がある</u>と考える。</p>	<p>③ 放置自転車について 住宅供給公社の受託業務の中で、放置自転車に貼り紙をすることにより注意を促します。所有者が判明しない場合は、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の負担で処理することも検討します。</p> <p>② 放置バイク、自転車について 住宅供給公社の受託業務の中で、放置バイク、放置自転車に貼り紙をすることにより注意を促します。所有者が判明しない場合は、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の負担で処理することも検討します。</p> <p>③ 放置物の撤去について 住宅供給公社の受託業務の中で、放置物に貼り紙をすることにより注意を促します。所有者が判明しない場合は、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の負担で処理することも検討します。</p> <p>④ 無断駐車の可能性について 県において、駐車場を整備すること及び整備後の使用料を徴収することを検討します。</p> <p>⑤ 駐車場の整備について 県において、駐車場を整備すること及び整備後の使用料を徴収することを検討します。</p>

監査結果	措置の内容
<p>団地敷地内の無断駐車を黙認する現状の方式は、<u>駐車場利用料を支払う他団地の入居者との公平性を害することとなり、改善が必要である。</u></p> <p>全戸数分の駐車場台数の確保は困難としても、<u>敷地の空スペースを駐車場として整備することを検討する必要がある。</u></p> <p>6) 元団地</p> <p>② 放置バイクについて (結果) 駐輪場にナンバープレートのないバイクが置かれていた。 <u>「1) 各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 無断駐車の可能性について (結果) 物置の間等、本来駐車区画ではない場所に駐車されている車両が散見された。 <u>「1) 各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>④ 共用部分の不適切な使用について (結果) 建物 1 階の共用部分に入居者の私物と思われる物が置かれていた。また、空室の玄関前には隣りの入居者の物と思われる鉢が置かれていた。さらに、駐輪場及び物置の間に入居者の私物と思われる物が置かれていた。 <u>「1) 各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>⑤ 合併浄化槽フェンスの施錠について (意見) 合併浄化槽フェンスに施錠がされていないかった。 誰でも自由に中に入れる状態となっており好ましくないため、<u>施錠と鍵の適切な管理を行うことが望まれる。</u></p> <p>⑥ 空室の見回りについて (意見) 2 年半空いている部屋に入り中を見たところ、1 羽の雀の死骸を発見</p>	<p>② 放置バイクについて 住宅供給公社の受託業務の中で、放置バイクに貼り紙をすることにより注意を促します。所有者が判明しない場合は、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の負担で処理することも検討します。</p> <p>③ 無断駐車の可能性について 公社指定業者に対して、無断駐車が常態化していないかについての情報提供を求めることとします。 住宅供給公社の受託業務の中で団地の掲示板に貼り紙をするなどして、無断駐車しないよう、入居者に働きかけます。</p> <p>④ 共用部分の不適切な使用について 住宅供給公社の受託業務の中で、団地内への貼り紙等により、共用部分に恒常的に私物を置かないよう、入居者に注意を促します。</p> <p>⑤ 合併浄化槽フェンスの施錠について 住宅供給公社において、鍵の管理の徹底を団地の管理人に依頼します。</p> <p>⑥ 空室の見回りについて 住宅供給公社の受託業務の中で、定期的な見回りを行うこととしま</p>

監査結果	措置の内容
<p>した。現場では雀が侵入するよう^{すずめ}な隙間を確認できず、死骸があった原因は不明であった。</p> <p>動物の死骸を放置すると悪臭等の原因になる。<u>空室の異常を早期に発見するため、空室も定期的に見回ることが望まれる。</u></p> <p>7) 田野団地</p> <p>② 付帯設備の設置について (結果)</p> <p>テラス屋根や電気温水器が設置されている住宅があった。</p> <p>入居者が住宅にテラス屋根等の付帯設備を設置する場合は、公社の承認を受ける必要があり、また退去する際には原状に回復する必要がある。</p> <p>入居者の退去に伴うトラブルを未然に回避するため、<u>テラス屋根の設置に関する情報を整理する必要がある。</u></p> <p>③ 動物を飼っている入居者への対応について (意見)</p> <p>当該団地の住居内に犬がいることを確認した。</p> <p>県は、動物の飼育を禁止しているが、動物を飼育している入居者に対して動物を手放すことを求めているものの、手放さないことをもって直ちに退去を求めることは困難とこのことであった。</p> <p><u>仮に動物を飼育している事実が確認できた場合には、当該入居者に対して、飼育を禁止していることへの理解と協力を促すとともに、その対応に関する情報を確実に引き継いでいくことが望まれる。</u></p> <p>8) 桜ヶ丘団地</p> <p>② 放置物の撤去について (結果)</p> <p>ベランダ下にゴミが放置されていた。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 無断駐車の可能性について (結果)</p> <p>桜ヶ丘団地には駐車場がないが、団地敷地内に駐車されている車両が散見された。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」</u></p>	<p>す。</p> <p>② 付帯設備の設置について</p> <p>今後は、退去時にトラブルとならないよう、県が設置したものと入居者が設置したものについて台帳の整理を行っていきます。</p> <p>③ 動物を飼っている入居者への対応について</p> <p>入居者が犬を飼育していることが確認できた場合には、住宅供給公社が受託業務の中で、動物の飼育が禁止されていることを告知します。</p> <p>また、当該入居者に関する情報を確実に引き継ぐため、訪問日時、指導内容や入居者からの回答等を記録した指導記録を整備します。</p> <p>② 放置物の撤去について</p> <p>住宅供給公社の受託業務の中で、団地内に貼り紙をすることにより、入居者にゴミを撤去するように注意を促します。</p> <p>③ 無断駐車の可能性について</p> <p>県において、駐車場を整備すること及び整備後の使用料を徴収することを検討します。</p>

監査結果	措置の内容
<p><u>に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>④ 駐車場の整備について（意見） 当該団地は24戸の住居に対して、1台も駐車場が整備されていない。 <u>「5）行当団地」に記載のとおり、駐車場の整備を検討する必要がある。</u></p> <p>⑤ 駐輪場の整備について（意見） 桜ヶ丘団地には駐輪場がないが、建物1階の共用部分や団地敷地内に駐輪されている自転車が散見された。これらの自転車は、駐輪場がないため、入居者が適当に駐輪しているものと考えられる。 <u>駐車場の整備検討時に駐輪場の整備についても検討することが望まれる。</u></p> <p>⑥ 幼児遊園の管理について（意見） 桜ヶ丘団地には幼児遊園が設置されているが、一面が雑草に覆われており利用できる状態ではなかった。幼児遊園は公社が管理しているところ、草刈は予算面の制約により年に1回しか行っていないとのことであった。 <u>草刈を住民に依頼するなど、低コストの施策を検討し幼児遊園として利用できる状態を維持する必要がある。</u></p> <p>9) 宝永団地</p> <p>② 無断駐車の可能性について（結果） 契約されていない駐車スペースに車両が駐車されていた。 <u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 世帯向け住宅の入居要件について（意見） 世帯向け住宅には1人では入居を申し込むことができないが、複数人での入居後、事情により1人になったとしても継続して入居することができるとのことである。しかし、1人では入居を申し込むことができないこととの均衡を考えると、入居後1人になった場合に入居を継続させることは好ましくないと考える。特</p>	<p>④ 駐車場の整備について 県において、駐車場を整備すること及び整備後の使用料を徴収することを検討します。</p> <p>⑤ 駐輪場の整備について 県において、駐車場整備を検討する際に、駐輪場整備についても検討します。</p> <p>⑥ 幼児遊園の管理について 住宅供給公社の受託業務の中で草刈りを実施します。 なお、児童遊園を設置しておく必要性がないと思われる場合には、県において用途廃止又は用途変更を検討します。</p> <p>② 無断駐車の可能性について 入居者以外の者が駐車している場合は、住宅供給公社から駐車しないよう指導します。</p> <p>③ 世帯向け住宅の入居要件について 現在の住み替え要綱では原則として同一団地の中から空室が出た場合に住み替えることとしていますが、近隣に単身用住宅の空き室がある場合には住み替えることも可能です。ただし、近隣に単身用住宅の空き室があることはまれであり、実際に住み替えを勧めるには至っていません。</p>

監査結果	措置の内容
<p>に、<u>世帯向け住宅の入居率が高い団地においては、対象としている世帯の入居需要があることから、世帯が入居できる機会を増やすことも必要である。</u></p> <p>現状においても、同一団地内の単身用住宅に空き室があるときは、入居者からの申請により住み替えることが可能とのことであるが（宝永団地は世帯用住宅のみであるため、団地内の住み替えはできない）、<u>今後は、近隣の団地の単身用住宅に空き室がある場合にも住み替えができるよう制度を改正することが望まれる。</u></p> <p>10) 土佐山田団地</p> <p>② 共用部分の不適切な使用について（結果）</p> <p>階段下共用スペース及び物置裏には、個人の所有物を置かないルールになっているが、個人の所有物を置いている状況が散見された。</p> <p><u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 駐車場の管理について（結果）</p> <p>土佐山田団地において、駐車場の管理は自治会に委託されておらず、公社の管理となっている。</p> <p>当該団地の駐車場は、公社の管理である以上、公社においてコントロールされるべきで、自治会が独自のルールで管理する状況は望ましくない。</p> <p><u>公社として状況を把握したうえで自治会との間で適切な役割分担を行い、一定のルールに基づいて運用される必要がある。</u></p> <p>④ 4号棟の壁面の劣化について（意見）</p> <p>4号棟及び7号棟の壁面については、平成15年度に外壁補修を実施しているが、4号棟の東側壁面は表面塗装の剥離が発生していた。</p> <p><u>塗装が剥離した部分については、コンクリートが風雨に直接さらされることとなるので、躯体に影響が及ぶような問題が生じていないかについては、定期的に確認する必要があ</u></p>	<p>住み替え要綱の見直しについては、経済・社会情勢の変化、入居者のニーズ等を注視しながら、必要に応じ適宜見直しを行っていきます。</p> <p>② 共用部分の不適切な使用について</p> <p>住宅供給公社の受託業務の中で、自治会等を通して、入居者に注意を促します。必要であれば、ルールを見直すことも検討します。</p> <p>③ 駐車場の管理について</p> <p>自治会との役割分担、駐車場利用のルールについて、住宅供給公社の受託業務の中で、自治会と協議します。</p> <p>④ 4号棟の壁面の劣化について</p> <p>コンクリートの躯体に問題が生じていないことを確認しています。今後は、住宅供給公社の受託業務の中で、塗装剥離部分の躯体に問題が生じていないか定期的に確認します。</p>

監査結果	措置の内容
<p>る。</p> <p>11) 鏡野団地</p> <p>② 幼児遊園フェンスへの商用看板の設置について (結果)</p> <p>団地内は原則として商用の掲載物の掲示は禁止になっているが、幼児遊園のフェンスに商用看板が設置されていた。</p> <p>当該看板は既に撤去されたとのことであるが、<u>今後、同様の看板が発見された場合は、看板の設置の経緯を確認し、撤去すべきものと判断された場合には、遅滞なく撤去を行うべきである。</u></p> <p>12) 蒲原団地</p> <p>② 放置バイクについて (結果)</p> <p>階段下共用スペース等に、ナンバープレートのないバイクが放置されている状況が散見された。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 無断駐車の可能性について (結果)</p> <p>会社の管理資料上、貸し出されていない駐車区画に、自動車が駐車されている状況が散見された。</p> <p><u>「1) 各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>④ 団地内にある来客用駐車場について (結果)</p> <p>会社の管理資料上、駐車区画となっていない土地に、自動車が駐車されている状況であった。</p> <p>外観としては、蒲原団地の来客用駐車場としての明示はなく、来客者以外でも駐車することは可能な状況となっており、駐車されていた車が来客かどうかは不明な状況であった。</p> <p>当該状況は団地内での無断駐車を助長する可能性があるため、<u>公社は、自治会に蒲原団地の来客用駐車場としての明示と、来客者のみが駐車できるような運用を行うよう働きかけを行う必要がある。</u></p>	<p>② 幼児遊園フェンスへの商用看板の設置について</p> <p>当該看板は、監査期間中に撤去済みです。</p> <p>今後、同様の看板が発見された場合には、速やかに撤去を求めます。</p> <p>② 放置バイクについて</p> <p>住宅供給公社の受託業務の中で、放置バイクに貼り紙をすることにより注意を促します。所有者が判明しない場合は、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の負担で処理することも検討します。</p> <p>③ 無断駐車の可能性について</p> <p>入居者が駐車している場合は、住宅供給公社の受託業務の中で、駐車場使用許可を受けるよう指導します。</p> <p>入居者以外の者が駐車している場合は、住宅供給公社の受託業務の中で駐車しないよう指導します。</p> <p>④ 団地内にある来客用駐車場について</p> <p>自治会に対し、介護事業者用駐車場として目的外使用許可を出している区画であり、本来の使用目的を徹底するよう指導しました。</p> <p>併せて、同区画について、介護事業者用駐車場として明示するよう指導しました。</p>

監査結果	措置の内容
<p>⑤ 団地内にある来客用駐車場の目的外使用料の減免に関する具体的な基準について（結果） 来客用駐車場として自治会に目的外使用許可を出しているが当該土地の使用料は全額減免となっている。 相手先が自治会であったとしても、<u>使用内容に応じて減免額を決定すべきであり、減免が即全額減免とならないよう、減額に関する具体的な基準を定める必要がある。</u></p> <p>⑥ 共用部分の不適切な使用について（結果） 1階ベランダ下の共用スペースに住人の私物と推察されるものが放置されていた。 <u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>13) 吉川団地</p> <p>② 放置自動車、バイク、自転車について（結果） 駐輪場にナンバープレートのないバイク、サドルのない自転車が放置され、公社の管理資料上、貸し出されていない駐車スペースにナンバープレートのない自動車が放置されていた。 <u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>③ 放置物の撤去について（結果） 共用部にゴミが放置されていた。 <u>「1）各団地に共通する事項」に記載のとおり、適切な措置を講じる必要がある。</u></p> <p>④ ハト対策について（結果） 階段の4階部分の開口部については、防鳥ネットが設置されていたが、対策としては不十分で、住民の「健康で文化的な生活」の確保、及び、ハトのフン撤去・消毒に係るコストを勘案すると、<u>棟全体又は空き室に防鳥ネットを設置する等、抜本的なハト対策が必要であると考え</u>る。</p> <p>14) まとめ 本監査において発見された施設管理上課題と思われる個々の事案について</p>	<p>⑤ 団地内にある来客用駐車場の目的外使用料の減免に関する具体的な基準について 駐車場の利用形態は団地により様々であることから、事前に一律の基準を作成することは困難ですが、今後、過去の事例等を参考にしながら減免の具体的な基準を検討します。</p> <p>⑥ 共用部分の不適切な使用について 住宅供給公社の受託業務の中で、自治会に対して状況の改善を促すとともに貼り紙により入居者に対し適切な管理を行うよう促します。</p> <p>② 放置自動車、バイク、自転車について 住宅供給公社の受託業務の中で、放置バイク、放置自転車に貼り紙をすることにより注意を促します。所有者が判明しない場合は、入居者等のモラルハザードにつながることも考慮しつつ、住宅供給公社の負担で処理することも検討します。</p> <p>③ 放置物の撤去について 住宅供給公社の受託業務の中で、団地内に貼り紙をすることにより、入居者にゴミを撤去するように注意を促します。</p> <p>④ ハト対策について 空き室及び2階以上の階段室については、住宅供給公社の受託業務の中で防鳥ネットを設置しました。</p> <p>14) まとめ 県職員、住宅供給公社職員の数及び管理に関する予算が限られていること</p>

監査結果	措置の内容
<p>は、それぞれ適切な措置を講じる必要があるが、今後このような状況の発生を防止あるいは適時に把握する観点から、県及び公社によるモニタリングを強化する仕組みも検討すべきと考える。</p> <p>検討に当たっては、県や公社職員が直接現地へ赴き状況把握を行うことが望まれるが、各団地の立地や実情を踏まえて、<u>県営住宅管理人又は自治会との連携強化や監視カメラの設置等を含めた手法も考慮されたい。</u></p> <p>9. 県営住宅管理人</p> <p>(2) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 管理人の報告事項について（結果）</p> <p>管理人のなり手が少ない中で、管理人の負担を増やすことの困難性は理解できるが、<u>高知県営住宅管理人に関する要領を改正し、公社への報告事項に放置物や常態化している無断駐車等を加える必要がある。</u></p> <p>2) 遠方にある団地の管理人の選任について（意見）</p> <p>管理人の公社への報告事項を拡大すれば、遠方にある団地で生じた問題を公社は適時に把握できる可能性が高い。</p> <p>管理人の選任が困難であることは理解できるが、遠方にある団地で、管理人が置かれていない団地について、<u>公社が積極的に管理人の就任を働きかけ、管理人を設けることで、改善すべき事象の早期把握に努める必要がある。</u></p> <p>3) 管理人の業務範囲の見直しについて（意見）</p> <p>自治会が機能していない遠方の団地では、管理人の業務を拡大することで適時・適切な管理が実施し得る可能性がある。現状の管理人の役割は、入居者と公社の連絡調整を主眼としたものであるが、一定の条件下では管理人の役割を拡大させることも検討すべきと思われる。</p> <p>共用部分の清掃や草刈業務等は入居者が行うべきであり、そのための費用を公費で負担することが好ましくないことは理解できるが、<u>遠方に存在する</u></p>	<p>から、県と住宅供給公社のみでご指摘のような状況の発生を防止することには限界がありますので、自治会、管理人や修繕業者の協力を得ながら合理的な方法を検討します。</p> <p>監視カメラについても、費用、効果、設置方法、映像の確認方法等を含めて検討します。</p> <p>1) 管理人の報告事項について</p> <p>管理人の業務を増やすことにより、管理人手当の増額を求められる可能性もありますが、無断駐車等を抑制するため、管理人の報告事項を拡大する方向で要領の改正を検討します。</p> <p>2) 遠方にある団地の管理人の選任について</p> <p>遠方にある管理人不在の団地の入居者に対し、再度、管理人への就任を働きかけます。</p> <p>3) 管理人の業務範囲の見直しについて</p> <p>住宅供給公社と県において、団地の維持管理業務について、管理人の役割に加えることを検討します。</p> <p>また、管理人が行うことが困難な業務については、修繕業者への委託に含めることも検討します。</p>

監査結果	措置の内容																								
<p><u>自治会が機能していない団地では、一定の委託料を支払ったうえで、これらの業務を管理人の役割に加えることも検討することが望まれる。</u></p> <p>10. その他</p> <p>(1) 監査の結果及び意見</p> <p>1) 管理代行等業務の再委託について(結果)</p> <p>樹木の剪定、駐車場の管理、貯水槽の清掃等多くの管理代行等業務を公社は再委託しているが、事前承認の有無を調査したところ、緊急連絡網の取次ぎを除いて事前承認を行っていなかった。</p> <p><u>緊急連絡網の取次ぎ以外の管理代行等業務の再委託について、委託契約書等に基づいて事前承認を行うか、または事前承認を不要とする管理代行等業務があるのであれば委託契約書等で明示する必要がある。</u></p> <p>2) 車庫証明の発行について(結果)</p> <p>駐車場の敷地を確保できないため、下記の団地は駐車場を設置していないが、現地視察を行った団地では入居者が駐車していると思われる自動車が散見された。</p> <table border="1" data-bbox="167 1200 775 1626"> <thead> <tr> <th>団地名</th> <th>所在地</th> <th>総戸数(戸)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高坂三の丸</td> <td>高知市平和町38-3</td> <td>24</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長浜馬場の西</td> <td>高知市長浜4127</td> <td>24</td> <td></td> </tr> <tr> <td>柳ノ内</td> <td>室戸市室津2152</td> <td>24</td> <td></td> </tr> <tr> <td>行当</td> <td>室戸市元甲2113-イ</td> <td>24</td> <td>現地視察先</td> </tr> <tr> <td>桜ヶ丘</td> <td>安芸市桜ヶ丘町3154-1</td> <td>24</td> <td>現地視察先</td> </tr> </tbody> </table> <p>これらの団地でも、入居者から車庫証明の発行依頼があると、公社は車庫証明を発行しているとのことであった。駐車場を設置していないにもかかわらず車庫証明を発行することは、実質的に団地での駐車を容認することになる。駐車場を設置している団地では入居者に有料で駐車場を貸している一方で、駐車場を設置していない団地では無料で駐車場を貸していることになり公平ではない。</p>	団地名	所在地	総戸数(戸)	備考	小高坂三の丸	高知市平和町38-3	24		長浜馬場の西	高知市長浜4127	24		柳ノ内	室戸市室津2152	24		行当	室戸市元甲2113-イ	24	現地視察先	桜ヶ丘	安芸市桜ヶ丘町3154-1	24	現地視察先	<p>1) 管理代行等業務の再委託について</p> <p>平成31年度の委託契約書において、再委託の事前承認が不要な項目について整理し、明示しました。</p> <p>2) 車庫証明の発行について</p> <p>これらの団地については、駐車場がないことを明示したうえで募集、入居許可をしており、入居者に対し無断使用しないよう指導します。</p> <p>団地内に駐車場としての利用が可能な敷地がある場合には、駐車場を整備したうえで、使用料を徴取することを検討します。使用料を徴取する場合には、車庫証明を発行します。</p>
団地名	所在地	総戸数(戸)	備考																						
小高坂三の丸	高知市平和町38-3	24																							
長浜馬場の西	高知市長浜4127	24																							
柳ノ内	室戸市室津2152	24																							
行当	室戸市元甲2113-イ	24	現地視察先																						
桜ヶ丘	安芸市桜ヶ丘町3154-1	24	現地視察先																						

監査結果	措置の内容
<p>駐車を設置していない団地では車庫証明の発行に慎重な対応が必要であったと思われる。</p> <p><u>これらの団地は交通手段として自動車</u> <u>が欠かせない地域にあり、「8.</u> <u>(2)5) 行当団地」に記載のとおり、</u> <u>駐車場の整備を検討する必要がある。</u></p> <p>3) 地震保険料控除の適用を受けている入居者への対応について（意見）</p> <p>地震保険料控除の適用を受けている入居者については、県営住宅内の家財に保険をかけている可能性もあるが、建物を所有している可能性もある。公営住宅に入居時には住宅所有の有無を確認するが、入居後はその内容を確認する作業を行っていないとのことであった。</p> <p>法令上は、入居後の住宅取得の有無を確認することは定められていないが、住宅に困窮していない者に県営住宅への入居を認めることがあってはならないと考える。<u>当該入居者に自己所有の建物がないことを、地震保険料控除の内容と合わせて確認することが望まれる。</u></p> <p>11. 総括</p> <p>① 多様化する住宅困窮者の将来推計を踏まえた県営住宅の役割について</p> <p>住宅困窮者は、時代の変遷に応じて変化するものと考えられ、優先的抽選制度について、立地や周辺環境を加味し、住棟又は住戸ごとの特性に応じて、例えば、子育て世帯用住戸や高齢者世帯用住戸などにするため、継続的かつ弾力的に要件を見直すなど、<u>県営住宅が住宅困窮者に対するセーフティーネットとなるような配慮が必要になるとと思われる。</u></p> <p>② 県営住宅の入居者の現状と入居期間について</p> <p>現在の県営住宅の平均入居期間は約15年とのことであり、この間に世帯構成が変化することは十分にあり得ると考えられるが、こうした入居者と住戸のミスマッチを適時に解消できない状況である。</p> <p>県営住宅の本来の役割を果たすためには、例えば子育て世帯においては子供の成長に合わせて退去することを義務づけ</p>	<p>3) 地震保険料控除の適用を受けている入居者への対応について</p> <p>地震保険料控除を受けている入居者の控除の内容については、本人に確認する必要があります。公営住宅法では、入居後の住宅困窮要件の確認までは求められていません。</p> <p>また、他の建物の所有を確認できたとしても、公営住宅法上では、入居資格のうち住宅の困窮について抵触することは、明渡請求事由に含まれていませんが、地震保険料控除適用者の資産状況を確認することを検討します。</p> <p>① 多様化する住宅困窮者の将来推計を踏まえた県営住宅の役割について</p> <p>多様化する住宅困窮者の将来推計を踏まえた県営住宅の需要を把握します。</p> <p>また、優先的抽選制度について、令和2年度から犯罪被害者等を優遇措置の対象に加えます。加えて、住棟やフロア又は住居ごとの特性に応じて優先的に入居できる仕組みについて検討を行います。真に住宅に困窮している低額所得者に県営住宅が提供できるよう配慮します。</p> <p>② 県営住宅の入居者の現状と入居期間について</p> <p>子育て世帯については、期限付入居制度の導入に向け必要な調査及び検討を行います。</p> <p>また、入居期間満了に伴う退去については、必要に応じ入居期間の延長を認めるなど、入居者の居住の安定のための措置についても、併せて検討します。</p>

監査結果	措置の内容
<p>るなど、期限付き入居制度の導入を検討することが望まれる。</p> <p>③ 南海トラフ地震の被害予測や市町村営住宅の状況を踏まえた将来的に残すべき住戸等の方針の整理について</p> <p>将来的に残すべき住戸等を検討するにあたっては、「1. 高知県公営住宅等長寿命化計画」で記載したように、<u>市町村と同一の認識を持って、単に住宅ストック数のみに着目するのではなく、市町村営住宅の入居状況や整備状況、子育て世帯用住戸等の必要性を加味しながら、南海トラフ地震の被害予測と県営住宅の役割を踏まえた議論を深めた上で、結論を出すことが望まれる。</u></p> <p style="text-align: right;">以上</p>	<p>③ 南海トラフ地震の被害予測や市町村営住宅の状況を踏まえた将来的に残すべき住戸等の方針の整理について</p> <p>将来的に残すべき住戸等の方針の整理については、大規模災害時に仮設住宅としての役割を有することも考慮するため、関係市町村と同一の認識を持ったうえで、市町村と危機管理部局などで構成するワーキンググループで南海トラフ地震の被害予測と県営住宅の役割を踏まえた議論を行って行きます。</p>